

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 031697/2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**o ceně podílu id. 7/20 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 1226, 1227, 1229, 1728/2, zapsaných na LV číslo 368
katastrální území Kladná Žilín, obec Luhačovice, okres Zlín**

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171, DS: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 6027/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Zenklova 2530/23, 180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 38264/09-218

Počet stran: 23, z toho 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.04.2026

Vyhotoveno: V Hranicích 14.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 7/20 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 1226, 1227, 1229, 1728/2, zapsaných na LV číslo 368
katastrální území Kladná Žilín, obec Luhačovice, okres Zlín

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádné skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.04.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN k datu 15.04.2026, LV číslo 368, k.ú. Kladná Žilín
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z cuzk.cz
- informace z realitních serverů
- informace z veřejně přístupných zdrojů
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena

žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Zlín, obec Luhačovice, k.ú. Kladná Žilín
Adresa nemovité věci: Kladná Žilín, 763 26 Luhačovice

Vlastnické a evidenční údaje

Ivo Kolář, Horní 791/3, 700 30 Ostrava, LV: 368, podíl: 7 / 20
Lukáš Maxmilián Rybníček, U Beránky 19, 284 01 Kutná Hora, LV: 368, podíl: 1 / 20
ZÁLESÍ a.s., Uherskobrodská 119, 763 26 Luhačovice, LV: 368, podíl: 3 / 5

Způsob ochrany nemovitosti

Název

chráněná krajinná oblast - IV. zóna

chráněná krajinná oblast

chráněná krajinná oblast - III. zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Kolář Ivo

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, pozemky se na různých místech katastru obce - viz přiložená mapka.

Pozemek p.č. 1226 je mírně svažité a je užíván jako neplodná půda. Podle územního plánu je možné využití jako ZK - zeleň krajinná. Pozemek je pronajat společnosti Zálesí agro, a.s., od 29.01.2025.

Pozemek p.č. 1227 je mírně svažité a je užíván jako trvalý travní porost. Podle územního plánu je možné využití jako AU - zemědělské všeobecné. Pozemek je pronajat společnosti Zálesí agro, a.s., od 29.01.2025.

Pozemek p.č. 1229 je mírně svažité a je užíván jako trvalý travní porost. Podle územního plánu je možné využití jako AU - zemědělské všeobecné. Pozemek je pronajat společnosti Zálesí agro, a.s., od 29.01.2025.

Pozemek p.č. 1728/2 je mírně svažité a je užíván jako neplodná půda. Podle územního plánu je možné využití jako ZK - zeleň krajinná. Pozemek je pronajat společnosti Zálesí agro, a.s., od 29.01.2025.

Na okrajích pozemků se můžou nacházet se nacházet bezcenné nálety.

V obci je možno se napojit na elektřinu, vodovod, plyn a kanalizaci.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Povinný byl informován o prohlídce se žádostí o poskytnutí součinnosti - viz příloha, ale součinnost neposkytl.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky podíl id. 7/20

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky podíl id. 7/20

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky podíl 7/20
Adresa předmětu ocenění:	Kladná Žilín
	763 26 Luhačovice
LV:	368
Kraj:	Zlínský
Okres:	Zlín
Obec:	Luhačovice
Katastrální území:	Kladná Žilín
Počet obyvatel:	5 029

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky podíl id. 7/20

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. – vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1227	72041	7 355	3,32	80,00	5,98	43 982,90
trvalý travní porost	1229	72041	8 294	3,32	80,00	5,98	49 598,12

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 15 649 m² 93 581,02

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 – jiné pozemky – hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	2,99	0,25			80 %	1,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1226	1 086	1,35		1 466,10
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1728/2	781	1,35		1 054,35
Jiné pozemky - celkem			1 867			2 520,45
Pozemky podíl id. 7/20 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	96 101,47 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	7 / 20
Pozemky podíl id. 7/20 - cena zjištěná celkem					=	33 635,51 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl id. 7/20

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že při použití nabídkové ceny tato cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, inženýrské sítě) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci dopravní obslužnosti vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vliv vybavenosti oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek
Lokalita:	Kladná Žilín
Popis:	podání:

28.7.2025

cena:

291 235 Kč

Kupní sml.:

V-1811/2025-737 (LISTINY)

Listina ID:

92155484010

LV: 183 k.ú.: 664944

	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	176 (orná půda), kú: Kladná Žilín	7 664 m2	38	291	
235					

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
291 235	7 664	38,00	1,00	38,00

Název: Pozemek

Lokalita: Kladná Žilín

Popis: podání:

14.8.2023

cena:

72 000 Kč

Kupní sml.:

V-1900/2023-737 (LISTINY)

Listina ID:

79806916010

LV: 407 k.ú.: 664944

	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	482 (orná půda), kú: Kladná Žilín	2 874 m2	25	72	
000					

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
72 000	2 874	25,05	1,00	25,05

Název: Pozemek Lokalita: Kladná Žilín Popis: podání: 23.5.2024 cena: 60 000 Kč Kupní sml.: V-1229/2024-737 (LISTINY) Listina ID: 84938940010 LV: 84 k.ú.: 664944					
PARCELA:	Plocha	Cena/m2	Cena		
000	531 (orná půda), kú: Kladná Žilín	2 600 m2	23	60	
Koeficienty: redukce pramene ceny - 1,00 velikost pozemku - 1,00 poloha pozemku - 1,00 dopravní dostupnost - 1,00 možnost zastavění poz. - 1,00 intenzita využití poz. - 1,00 vybavenost pozemku - 1,00 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00					
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]	
60 000	2 600	23,08	1,00	23,08	

Název: Pozemek Lokalita: Kladná Žilín Popis: podání: 24.7.2023 cena: 59 000 Kč Kupní sml.: V-1705/2023-737 (LISTINY) Listina ID: 79473401010 LV: 405 k.ú.: 664944					
PARCELA:	Plocha	Cena/m2	Cena		
000	569 (orná půda), kú: Kladná Žilín	1 665 m2	35	59	
Koeficienty: redukce pramene ceny - 1,00					

velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
59 000	1 665	35,44	1,00	35,44

Minimální jednotková porovnávací cena	23,08 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30,39 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	38,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	1227	7 355	30,39		223 518
trvalý travní porost	1229	8 294	30,39		252 055
ostatní plocha	1226	1 086	30,39		33 004
ostatní plocha	1728/2	781	30,39		23 735
Vlastnický podíl			*	7 / 20	
Celková výměra pozemků		17 516	Hodnota pozemků celkem		186 309

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky podíl id. 7/20	33 635,50 Kč
Cena zjištěná - celkem:	33 635,50 Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	33 640,- Kč
slovy: Třicet tři tisíc šest set čtyřicet Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	33 640 Kč
slovy: Třicet tři tisíc šest set čtyřicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl id. 7/20

186 309,20 Kč

Hodnota pozemku	186 310 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	186 310 Kč
slovy: Jedno sto osmdesát šest tisíc tři sta deset Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsanych postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 7/20 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 1226, 1227, 1229, 1728/2, zapsaných na LV číslo 368

katastrální území Kladná Žilín, obec Luhačovice, okres Zlín

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady mimo nájmu. Pozemky p.č. 1226, 1227, 1229, 1728/2 jsou pronajaté společnosti Zálesí agro, a.s., od 29.01.2025.

Obvyklá cena

186 310 Kč

slovy: Jedno sto osmdesát šest tisíc tři sta deset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Dopis o sdělení prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 6027/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 031697/2026.

V Hranicích 14.05.2026

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 031697/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Dopis o sdělení prohlídky	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: ex38264/09 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585459 Luhačovice

t.území: 664944 Kladná Žilín

List vlastnictví: 368

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kolář Ivo, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava		
Rybniček Lukáš Maxmilián, U Beránky 19, Malín, 28401		
Kutná Hora		
ZÁLESÍ a.s., Uherskobrodská 119, 76326 Luhačovice		

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1226	1086	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna
1227	7355	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond
1229	8294	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
1728/2	781	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
vp vztahu

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 242.001,01 Kč s příslušenstvím
- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/4
- povinný: Kolář Ivo, r.č. 651106/0413

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 1226, Parcela: 1227, Parcela: 1229, Parcela: 1728/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 132 EX-38264/2009 -63, vydaný soudním exekutorem JUDr. Janem Fendrychem, ze dne 23.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2015 04:15:02. Zápis proveden dne 19.03.2015.

V-623/2015-737

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 08:35:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585459 Luhačovice
at.území: 664944 Kladná Žilín List vlastnictví: 368
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k 24.02.2015 04:15

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Kolář Ivo, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava,
RČ/IČO: 651106/0413

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 94 Nc-12205/2008 -10
(EX 17595/08) ze dne 24.10.2008; uloženo na prac. Ostrava

Listina Usnesení soudu Okresního soudu v Ostravě 94 NC-12205/2008 -16 o změně soudního
exekutora JUDr. Jana Fendrycha ze dne 03.08.2009. Právní účinky zápisu k
okamžiku 24.02.2015 04:08:10. Zápis proveden dne 02.03.2015; uloženo na prac.
Valašské Klobouky

Z-498/2015-737

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/4
- povinný: Kolář Ivo, r.č. 651106/0413

Povinnost k

Parcela: 1226, Parcela: 1227, Parcela: 1229, Parcela: 1728/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 132 EX-38264/2009 -62, vydaný
soudním exekutorem JUDr. Janem Fendrychem, ze dne 23.02.2015. Právní účinky
zápisu k okamžiku 24.02.2015 04:14:43. Zápis proveden dne 02.03.2015; uloženo
na prac. Valašské Klobouky

Z-502/2015-737

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 33 D-655/2005 - 69 ze dne 30.03.2006. Právní
moc ke dni 04.05.2006.

Pro: Kolář Ivo, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava

Z-1523/2006-737

RČ/IČO: 651106/0413

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Zlíně 33 D-2768/2014 -50 ze dne 13.04.2015.
Právní moc ke dni 05.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2015 14:30:21. Zápis
proveden dne 19.08.2015.

Pro: Kolář Ivo, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava

V-2939/2015-737

RČ/IČO: 651106/0413

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Zlíně 33 D-2768/2014 -54 - opravné usnesení
ze dne 27.04.2015. Právní moc ke dni 21.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.08.2015 14:30:21. Zápis proveden dne 19.08.2015.

Pro:

V-2939/2015-737

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 08:35:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585459 Luhačovice
at.území: 664944 Kladná Žilín List vlastnictví: 368
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

istina

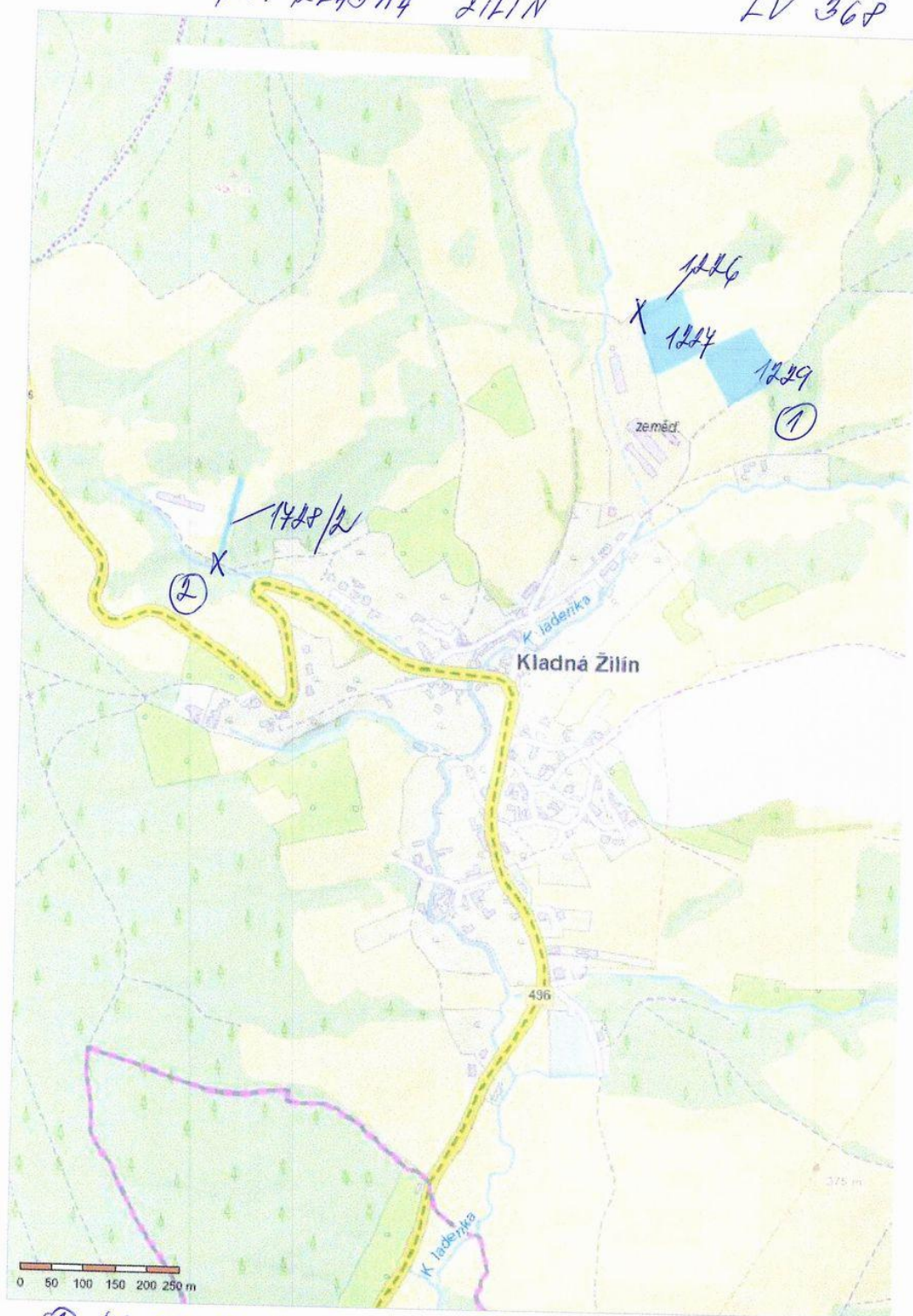
- Kolář Ivo, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava RČ/IČO: 651106/0413
› Smlouva kupní ze dne 03.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 14:45:00.
Zápis proveden dne 06.12.2016.
- Pro: ZÁLESÍ a.s., Uherskobrodská 119, 76326 Luhačovice V-3361/2016-737
RČ/IČO: 00135143
› Smlouva kupní ze dne 10.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 14:45:00.
Zápis proveden dne 07.12.2016.
- Pro: ZÁLESÍ a.s., Uherskobrodská 119, 76326 Luhačovice V-3362/2016-737
RČ/IČO: 00135143
› Smlouva kupní ze dne 24.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2016 11:30:00.
Zápis proveden dne 23.12.2016.
- Pro: ZÁLESÍ a.s., Uherskobrodská 119, 76326 Luhačovice V-3565/2016-737
RČ/IČO: 00135143
› Smlouva kupní ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2016 09:00:00.
Zápis proveden dne 17.01.2017.
- Pro: ZÁLESÍ a.s., Uherskobrodská 119, 76326 Luhačovice V-3855/2016-737
RČ/IČO: 00135143
› Smlouva kupní ze dne 09.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2017 09:00:00.
Zápis proveden dne 07.02.2017.
- Pro: ZÁLESÍ a.s., Uherskobrodská 119, 76326 Luhačovice V-108/2017-737
RČ/IČO: 00135143
› Smlouva kupní ze dne 09.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2017 10:00:00.
Zápis proveden dne 08.09.2017.
- Pro: ZÁLESÍ a.s., Uherskobrodská 119, 76326 Luhačovice V-2321/2017-737
RČ/IČO: 00135143
› Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 134 EX-01813/2009 -1121 ze dne 08.12.2021.
Právní moc ke dni 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 15:43:21. Zápis
proveden dne 01.02.2022.
- Pro: Rybníček Lukáš Maxmilián, U Beránky 19, Malín, 28401 Kutná Hora V-53/2022-737
RČ/IČO: 890130/1761

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1227	72041	7355
1229	72041	8294

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.
strana 3

R.Ú. Kladná Žilín

LV 368



① 49.08331, 17.79164 ; ② 49.08923, 17.78324

0,10	ZK
0,09	ZK
1,59	ZK
0,96	ZK
0,75	ZK
0,34	ZK
0,74	ZK
0,26	ZK
0,08	ZK
1,15	ZK
0,10	ZK
0,17	ZK
0,93	ZK
0,58	ZK
0,14	ZK
0,20	ZK
0,11	ZK
0,09	ZK
0,21	ZK
0,19	ZK
0,16	ZK
0,43	ZK
0,10	ZK
0,46	ZK
0,35	ZK
0,38	ZK
0,01	ZK
0,16	ZK
0,23	ZK
0,08	ZK
0,07	ZK
0,44	ZK
0,07	ZK
0,23	ZK
0,60	ZK
0,48	ZK
0,40	ZK
0,04	ZK
0,03	ZK
0,04	ZK
0,05	ZK
0,43	ZK
0,23	ZK
0,97	ZK
0,10	ZK
0,26	ZK
0,02	ZK
0,39	ZK
0,12	ZK
0,08	ZK
0,25	ZK
0,59	ZK
0,20	ZK
0,16	ZK
0,09	ZK
0,06	ZK
0,39	ZK
0,17	ZK
0,19	ZK
0,41	ZK
9,91	DS
0,54	DS
0,35	DS
0,19	SU
0,21	ZS
0,39	ZK

LOKÁLNÍ BIOCENTRUM

LOKÁLNÍ BIOKORIDOR

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)

BH	BH	
BI	BI	BI
RI	RI	
OV	OV	
OK	OK	
OS	OS	
OL	OL	
OH	OH	
PU	PU	
PX		
ZP		
ZS	ZS	
ZK	ZK	
SU	SU	
DU	DU	
DS	DS	
DD		
	TU	
TW	TW	
TE	TE	
VU		
VD		
VZ		
VX		
HU	HU	
WT	WT	
AU		
LU	LU	
NU	NU	

BYDLENÍ HROMADNÉ

BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT

OBČANSKÉ VYBAVENÍ LÁZEŇSKÉ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HRBITOVY

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ

ZELEŇ - PARKY A PARKOVÉ UPRAVENÉ PLOCHY

ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ

ZELEŇ KRAJINNÁ

SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ

DOPRAVA VŠEOBECNÁ

DOPRAVA SILNIČNÍ

DOPRAVA DRAŽNÍ

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

ENERGETIKA

VÝROBA VŠEOBECNÁ

VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

VÝROBA JINÁ

SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ

VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ

ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

LESNÍ VŠEOBECNÉ

PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Pan
Ivo Kolář
Horní 791/3
700 30 Ostrava-Hrabůvka

Hranice dne 15.04.2026

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 38264/09-218

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění podílu id. 7/20 na nemovitých věcech, zapsaných na LV číslo 368, k.ú. Kladná Žilín.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ocenění výše uvedených nemovitých věcí.

Ohledání nemovitých věcí bude uskutečněno na místě samém bez Vaší účasti, jelikož se jedná o přístupné pozemky.

Žádám Vás o předložení nabývacích titulů a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňovaným nemovitým věcem a jejich příslušenství, zejména týkajících se věcného břemene, nájemního, pachtovního či předkupního práva, apod. Požadované materiály zašlete dopisem, na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky nejpozději do 5 dnů od obdržení dopisu.

Děkuji.

S pozdravem

**Zdeněk
Vašíček**
Digitálně
podepsal Zdeněk
Vašíček
Datum:
2026.04.15
12:51:56 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Československá obchodní banka a.s., IČ: 00001350, datovou schránkou

15.04.2026 / 17:46 / 708120

Česká pošta, s.p. IČ 47114983

POŠTA: 753 01 Hranice 1

ODEŠÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1

DATUM PODÁNÍ: 15.04.2026

ID ČČK:

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT
			ADRESA ADRESÁTA
			KONTAKTY, POZNÁMKA
			ÚDAJE K DOBÍRCE
1	RR29453771CZ	R	Kolář Ivo
	231		Horní 791, 70030 Ostrava

SLUŽBY	DOBÍRKA	CENA SLUŽBY
KÓD	UDANÁ CENA	SLEVA ZK
PLAT.SYMBOLY	VELIKOST/HMOT	K ÚHRADĚ
		PLAC. V HOT.
DE,Z	0.00	88.00
	0.00	1.00
	0.009	87.00
		87.00
DE,Z	0.00	88.00
	0.00	1.00
	0.024	87.00
		87.00

753 01 Hranice 1

2(2R)

15.04.2026

44506

Celkem:

2(2R)

6

56

Celkem zásilek:2

Cena služby:	176.00Kč
Sleva ZK:	2.00Kč
K úhradě:	174.00Kč
Placeno v hotovosti:	174.00Kč



Datová schránka: n23tcnp, ZDENĚK VAŠÍČEK

Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Ohledání nemovité věci č.j. 132 EX 38264/09-216, 132 EX 38264/09-217, 132 EX 38264/09-218, 132 EX 38264/09-219

ID zprávy: 1680345969

Typ zprávy: Odeslaná PDZ

Stav zprávy: Dodaná

Datum a čas: 15. 4. 2026 v 12:56:36

Adresát: Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, CZ

ID schránky: 8qvdk3s

Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nežadáno

Naše čís. jednací: Nežadáno

Naše spisová zn.: Nežadáno

Vaše čís. jednací: Nežadáno

Vaše spisová zn.: Nežadáno

K rukám: Nežadáno

Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 38264 09 216 Ohledání pozemky Kolář p.pdf (143,08 kB)

132 EX 38264 09 217 Ohledání pozemky Kolář p.pdf (142,78 kB)

132 EX 38264 09 218 Ohledání pozemky Kolář p.pdf (142,79 kB)

132 EX 38264 09 219 Ohledání pozemky Kolář p.pdf (142,78 kB)

Události zprávy:

15. 4. 2026 v 12:56:36 EV0: Datová zpráva byla podána.

15. 4. 2026 v 12:56:36 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.